

# Protokolleintrag vom 14.09.2005

2005/364

## Hardau-Hochhäuser, Mietzinse

Von Walter Angst (AL) und 32 M. ist am 14.9.2005 folgende *Dringliche Schriftliche Anfrage* eingereicht worden:

Am 9. Februar 2005 hat der Stadtrat in der Antwort auf eine schriftliche Anfrage von Emil Seliner folgende aktuellen Monatsmietzinse für verschiedenen Wohnungstypen der Siedlung Hardau II angegeben:

1,5-Zimmerwohnung Fr. 850.–  
3,5-Zimmerwohnung Fr. 1345.–

In der Antwort auf die Interpellation von Walter Angst vom 24. August 2005 führt der Stadtrat aus, dass für die Berechnung der Netto-Mietzinse der aus der Zusammenlegung von einer 1,5- und einer 3,5-Zimmerwohnung geplanten 5,5-Zimmerwohnung von einem Netto-Mietzins von monatlich 1742 Franken ausgegangen wird. Eine einfache Addition der bisherigen Mietzinse der 1,5-Zimmerwohnung und der 3,5-Zimmerwohnung ergibt einen Nettomietzins der zusammengelegten 5,5-Zimmer-Wohnungen von Fr. 2195. Die Differenz zu dem vom Stadtrat angegebenen Netto-Mietzins beträgt 453 Franken.

Das Renovations-Projekt des Stadtrates für die Siedlung Hardau II sieht vor, dass aus den Zusammenlegungen insgesamt 24 5,5-Zimmer-Wohnungen entstehen. Kumuliert man die vom Stadtrat angegebene Mietzinsdifferenz von 453 Franken mit den geplanten Wohnungszusammenlegungen ergibt sich ein jährlicher Mietzinsausfall von 130 464 Franken oder 5435 Franken pro Wohnung. Kapitalisiert man diesen Wert mit dem aktuellen Hypozins von 3 Prozent ist von einem Abschreibebedarf von 4,35 Millionen Franken auszugehen.

Der Stadtrat geht laut Antwort auf die Interpellation von Walter Angst zudem davon aus, dass die für die Zusammenlegung anfallenden Kosten der 5,5-Zimmer-Wohnungen aus der am 16. Januar 2002 vom Gemeinderat beschlossenen Zuweisung von 6 Millionen Franken in das Ausgleichskonto der Wohnsiedlung Hardau II finanziert werden. 1,2 der insgesamt 6 Millionen Franken sind laut Weisung 458 vom 28. November 2001 (Zuweisung von 10 Mio. Franken an unterdotierte Erneuerungsreserven der Wohnsiedlung unter Auflösung der entsprechenden Rückstellungen) für Wohnungszusammenlegungen vorgesehen gewesen, wobei festgehalten wurde, dass der Objektkredit für die Wohnungszusammenlegungen in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallen wird.

Zur Beurteilung der ökonomischen Zweckmässigkeit der Wohnungszusammenlegungen in der Siedlung Hardau II sind die zum Teil erheblich voneinander abweichenden Angaben des Stadtrates von Bedeutung. Ich bitte den Stadtrat deshalb um die Beantwortung der folgenden Zusatzfragen zur Sanierung der Wohnsiedlung Hardau II.

1. Wie erklärt der Stadtrat die Differenz zwischen dem kumulierten heutigen Nettomietzins der 1,5- und 3,5-Zimmerwohnungen von 2195 Franken und dem als Basis für die Berechnung des Nettomietzins der zusammengelegten 5,5-Zimmerwohnungen angegebenen 1742 Franken? (Ich bitte um detaillierte Angaben über die Kalkulation des Netto-Mietzins der zusammengelegten Kleinwohnungen).
2. Wie wird die Zusammenlegung der 48 Kleinwohnungen zu 24 5,5-Zimmerwohnungen anfallende Mietzinsausfall von rund 130 000 Franken pro Jahr gegenfinanziert? Wird ein Abschreiber auf dem Anlagewert vorgenommen? Wenn ja: wie hoch ist dieser pro Wohnung? Wie hoch ist der bereinigte Anlagewert pro 5,5-Zimmer-Wohnung?
3. Wer hat diesen Einnahmefehl resp. die ihm zugrunde liegende Abschreibung, die finanzrechtlich als Ausgabe zu qualifizieren sind, beschlossen? Ist der Stadtrat nicht auch der Meinung, dass für einen Abschreiber in Höhe von über 4 Mio. Franken der Gemeinderat zuständig ist?
4. Erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, die auf diesem Weg durch öffentliche Beiträge verbilligten 5,5-Zimmer-Wohnungen mit Geldern des Wohnbauförderungskredits weiter zu verbilligen? Ist eine solche doppelte Verbilligung mit den Richtlinien des Wohnbauförderungskredits und den neuen Bestimmungen des Kantons vereinbar? Würden die zusammengelegten 5,5-Zimmerwohnungen ohne die vorgesehene Abschreibung des Anlagewerts den Kriterien des Kantons für die Wohnbauförderung entsprechen?
5. In der Weisung 458 vom 28.11.2001 geht der Stadtrat wegen der aufwendigen statischen Massnahmen von Investitionen von 100 000 Franken pro Wohnung für die Zusammenlegung der 5,5-Zimmerwohnungen resp. insgesamt 1,2 Mio Franken für die 12 neugeschaffenen Grosswohnungen aus. Wie hoch sind die budgetierten Kosten beim effektiven Bauprojekt pro Wohnung resp. für alle 24 geplanten 5,5-Zimmer-Wohnungen? Reichen die mit Weisung 458 dafür vorgesehenen 1,2 Mio Franken aus?
6. Weshalb ist der Objektkredit für die Wohnungszusammenlegungen nicht dem Gemeinderat vorgelegt worden, wie das in der Weisung 458 zugesichert worden ist? Ist es zulässig, die für die Wohnungszusammenlegungen benützten Rückstellungen von 1,2 Millionen Franken aus den Reserven der Wohnsiedlung Hardau II zu entnehmen, ohne dass der Gemeinderat dem Objektkredit für die Wohnungszusammenlegungen zugestimmt hat?
7. Aus der allgemeinen Renovation sind für die zusammengelegten Wohnungen Mietzinsaufschläge von 225 Franken pro Monat kalkuliert worden. Wie hoch werden diese Aufschläge bei den anderen Wohnungskategorien (1,5-, 2,5- und 3,5-Zimmerwohnungen in den Hochhäusern und 4,5-Zimmerwohnungen in den Flachbauten) sein?
8. In den Rechnungen 2000 bis 2004 wurden in der Investitionsrechnung auf Konto 7021.938 für Wohnumfeldverbesserungen insgesamt 3.91 Mio Franken aktiviert. Wie hoch war der eingesetzte Gesamtbetrag und auf welchen Konten wurden die übrigen Kosten verbucht?
9. Bitte um analoge Angaben (Gesamtbetrag, Verteilung auf Investitions- und laufende Rechnung) für den 10-Mio-Kredit für ausserordentliche Brandschutzmassnahmen.
10. Wie hoch war der Erneuerungsfonds der Wohnsiedlung Hardau II jeweils per Ende 2000, 2001, 2002, 2003 und 2004? Wie hoch waren die jeweiligen Zinsgutschriften?